Forderungen

zum 16. Wohnungsbau-Tag 2025

Verbändebündnis
WOHNUNGSBAU

Koordination
Deutscher
Baustoff-Fachhandel | BDB
Michael Hölker
BDB-Hauptgeschäftsführer
Am Weidendamm 1A
10117 Berlin

Presse-Kontakt
Linda Bidner
Tel.: 030 / 28 87 99 93
Fax: 030 / 28 87 99 55
E-Mail:
presse@wohnungsbautag.de

www.wohnungsbautag.de

Status

Die Zielsetzung der letzten Regierung war klar: Der Neubau von 400.000 Wohneinheiten pro Jahr –100.000 davon als Sozialwohnungen. Mit dieser Zielmarke reagierte die letzte Bundesregierung auf die enorme soziale Sprengkraft, die Wohnungsnot und explodierende Mieten haben. Die zentrale Frage, die sich jetzt auch die neue Bundesregierung stellen muss, lautet: Schafft sie es, die Wohnungsnot in den Griff zu bekommen?

Die in der letzten Legislaturperiode ergriffenen Maßnahmen haben nicht zu mehr Wohnungsbau geführt, stattdessen ist der Wohnungsbau abgestürzt. Die Bauämter haben im vergangenen Jahr nur noch knapp 216.000 Wohnungen genehmigt. Ein Rückgang von 43 Prozent in nur 3 Jahren der Ampel-Koalition. Eine zusätzliche Belastung der Mietwohnungsmärkte resultiert aus dem Einbruch der Wohneigentumsbildung im Neubau. In allen relevanten Regionen wächst die Bevölkerung deutlich schneller als die Anzahl der Wohnungen.

Nachdem bis 2021 die Fertigstellungen im Wohnungsbau kontinuierlich auf bis zu 305.000 Wohneinheiten pro Jahr gesteigert wurden, wird für 2024 mit nur noch 250.000 neu gebauten Wohneinheiten gerechnet. Der dramatische Einbruch der Baugenehmigungen wurde noch durch den hohen Bauüberhang abgefedert, der sich in den letzten Jahren der Vorgängerregierungen aufgebaut hatte. Für 2025 werden weiter einbrechende Fertigstellungszahlen erwartet. Das alles unter dem Gesichtspunkt, dass wir deutlich höhere Fertigstellungszahlen insbesondere beim sozialen Wohnungsbau und darüber hinaus im bezahlbaren Segment brauchen.

Die Hauptursachen für den Absturz des Wohnungsneubaus in den vergangenen drei Jahren lagen – neben den gestiegenen Baukosten - in einem Nicht-Reagieren auf den Zinssprung der Kapitalmärkte mit vergünstigten Zinsen, wie dies zum Teil im europäischen Ausland geschehen ist.

Das Fazit der aktuellen Wohnungsbau-Politik: Die Förderprogramme sind zu komplex. Um überhaupt eine Förderung zu bekommen, müssen Mehrkosten in Kauf genommen werden, die am Ende gerade einmal durch die staatlichen Mittel kompensiert werden. Diese Förderpolitik führt nicht dazu, dass die Eigenkapitalsituation privater und institutioneller Investoren verbessert wird. Bauvorschriften und Förderprogramme haben die Vorschriftenflut weiter anschwellen lassen. Außerdem ist es nicht gelungen, die Digitalisierung der Verwaltungsprozesse pragmatisch und unkompliziert voranzubringen.

Auf dem letzten Wohnungsbau-Tag hat das Verbändebündnis vor dem drohenden Kipp-Punkt des Wohnungsbaus in Deutschland gewarnt und auf die gesamtwirtschaftliche Bedeutung des Wohnungsbaus hingewiesen. Ein stabiler, funktionierender Wohnungsbau ist in der Lage, den Konjunkturmotor anzuwerfen und bezahlbares Wohnen ist eine Grundvoraussetzung dafür, die dringend benötigten Fachkräfte für den Arbeitsmarkt zu gewinnen.

5 Punkte für eine Trendwende im Wohnungsbau

Die sieben Verbände, die seit 16 Jahren den Wohnungsbau-Tag durchführen, fordern eine zeitnahe und entschiedene Umsetzung der Vorhaben der neuen Bundesregierung im Wohnungsbau.

Es ist richtig und wichtig, dass der Wohnungsbau eine bedeutende Rolle im 100-Tage-Programm spielt, die Wohnungsbauförderung ausgeweitet und verstetigt sowie das kostengünstige Bauen erleichtert werden soll.

Um eine Trendwende im Wohnungsbau zu bewirken und die Kraft des Wohnungsbaus für ein fundiertes Wachstum in Deutschland zu nutzen, sind folgende Punkte bei der Umsetzung zu beachten:

1. Der Staat als Konstante beim Wohnungsbau durch verlässliche Mittel, Anreiz-Zins und Verlässlichkeit bei der Förderung

Der Wohnungsbau ist seit 3 Jahren in der Seitwärtsbewegung bzw. im freien Fall. Diese Entwicklung muss mit entschiedenen Maßnahmen gestoppt werden: Ziel des Staates muss die Trendwende beim Wohnungsbau sein. Dabei gilt es, den sozialen Sprengstoff im Auge zu haben, der sich immer mehr aufbaut, wenn bezahlbares Bauen und Wohnen weiterhin stiefmütterlich behandelt wird und es nicht gelingt, die Menschen mit bezahlbaren Wohnungen zu versorgen.

Mit Blick auf die aktuelle Zins- und Kostenentwicklung muss der Staat jetzt mit einer Offensive für soziales und bezahlbares Bauen und Wohnen reagieren. Es gilt, den Wohnungsbau im Bund und in den Ländern mit Mitteln abzusichern, die nicht dem jährlichen haushalterischen Prozedere unterworfen sind: kein Wohnungsbau nach „schwankender staatlicher Kassenlage“. Denn Wohnungsbau gehört zur Daseinsvorsorge und ist damit Teil der Infrastruktur.

Unwägbarkeit von Entwicklungen auf den Finanzmärkten muss der Bund mit einem Zinsverbilligungsprogramm auffangen. Ziel muss dabei der 1-Prozent-Zinssatz sein und eine Beschränkung der Miethöhe. Es ist erforderlich, Förderprogramme so zu konzipieren, dass sie für private und institutionelle Investoren verlässlich sind und ihnen eine Kalkulationssicherheit bieten.

Zugleich muss damit für Wohnungssuchende endlich wieder ein bedarfsgerechtes, bezahlbares Angebot verfügbar werden. Förderkriterien, die der Haushaltslage ständig – im schlimmsten Fall sogar mehrfach im Jahr – angepasst werden, bremsen Investitionen und damit den Wohnungsbau aus.

Sie sind konsequent zu vermeiden – auch im Sinne der Planungssicherheit für Betriebe und Beschäftigte im Hochbau.

Der Staat muss mit der notwendigen Förderung, effektiven Förderprogrammen, Anreiz-Zinsen und Verlässlichkeit zur Konstante für den Wohnungsbau in Deutschland werden.

2. Breiten-Förderung und Senkung der Baukosten

Deutschland hat beim Wohnungsbau kein Qualitäts-, sondern ein Quantitätsproblem.

Um bezahlbaren Wohnungsbau kurzfristig zu ermöglichen, müssen sofort alle Möglichkeiten zur Senkung der Herstellungskosten eingesetzt werden. Regelstandards müssen die neue Messlatte beim Wohnungsbau legen: Die Bauvorschriften einhalten, aber sie nicht länger überziehen. Also gut und trotzdem günstiger bauen. Zumal die geltenden Standards im internationalen Vergleich ein sehr hohes Schutz- und Leistungsniveau haben.

Das muss auch bei der Wohnbauförderung deutlich werden. Statt nur die Mehrkosten für eine höhere Qualität zu übernehmen, muss die Förderung des Staates künftig das Ziel verfolgen, mehr soziale und bezahlbare Wohnungen zu schaffen: Quantität und angemessene - nicht überzogene – Qualität fördern.

Dafür sind bauliche Standards notwendig, wie sie in Schleswig-Holstein mit dem „Regelstandard ‚Erleichtertes Bauen'" und jüngst mit dem „Hamburg-Standard" – sowohl für Flächenländer als auch für Ballungsräume pragmatisch anwendbar – erarbeitet wurden.

Darüber hinaus fordern die sieben Partner im Verbändebündnis Wohnungsbau, davon Abstand zu nehmen, die Vorschriften beim Wohnungsbau auf nationaler Ebene weiter zu verschärfen: Überlegungen, Neubaustandards weiter nach oben zu schrauben, erteilt das Wohnungsbau-Bündnis eine klare Absage. Die neue Bundesregierung ist gefordert, jeder Gesetzesinitiative, die das Ziel hat, kostentreibende Verschärfungen beim Wohnungsbau durchzusetzen, entschlossen entgegenzutreten.

Alle bestehenden Förderungen – egal, ob über Darlehen oder steuerlich, die auf EH 40 und QNG-Zertifizierung abstellen, sind kurzfristig anzupassen.

3. Bundesstatistik der Baubeginne

Die Realisierung von Wohnungsbau erfordert viel Zeit – in der Planung, bei Genehmigungsprozessen, bei der Realisierung und der Vermarktung. Erteilte Baugenehmigungen gelten in der Regel 5 Jahre. Sie fordern von privaten und institutionellen Investoren Flexibilität: Auf sich ändernde ordnungsrechtliche und finanzielle Rahmenbedingungen müssen Bauherren flexibel reagieren. Von daher sind weder Baugenehmigungen noch Baufertigstellungen als Erfolgsindikator geeignet.

Um den Effekt, den die aktuelle Wohnungsbaupolitik hat, zu ermitteln, ist es sinnvoll, zusätzlich auf eine andere Statistik zu setzen: auf die der Baubeginne. Dies geschieht bereits in 15 von 16 Bundesländern und sollte künftig auch als Bundesstatistik geführt werden. Damit stünde der Bundesregierung ein Instrument zur Verfügung, das ihr die Auswirkungen der aktuellen Wohnungsbaupolitik spiegelt. Die ständig abrufbare Zahl der Wohnungen, mit deren Bau begonnen wurde, erlaubt – falls notwendig – eine zeitnahe Korrektur der Wohnungsbaupolitik.

4. Aufwertung des Bau-Ressorts

Wichtig ist, ein künftiges, für den Wohnungsbau zuständiges Ministerium zu stärken. Dazu müssen die wichtigen Bereiche Modernisierung und Neubau im Hochbau in einer Verantwortung liegen.

Eine Trennung bei der Verantwortung für den Wohnungsbau und für den Klimaschutz im Gebäudebereich darf es nicht geben.

5. Kostenreduktion durch Ermäßigung des MWSt-Satzes nutzen

Wir fordern für den sozialen Wohnungsbau die Einführung eines ermäßigten Mehrwertsteuersatzes, am besten des 0,0-Prozent-Steuersatzes – bei vollem Vorsteuerabzug für das Baugewerbe. Das muss ohne eine Reduzierung der bestehenden direkten Fördermittel erfolgen. Diese Maßnahme bewirkt, dass durch die Kostenreduktion deutlich mehr Wohnraum entstehen kann.

Mehr unter: www.wohnungsbautag.de